



” Warszawa na tle innych stolic europejskich – porównanie poziomu cen i czynszów

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

31 sierpnia 2021





Ostatnie kwartały przyniosły dynamiczne zmiany w gospodarkach państw europejskich. Pandemia COVID-19 i wywołane nią ograniczenia, a także działania skierowane na przeciwdziałanie ich negatywnym skutkom, w istotny sposób wpłynęły na rynki mieszkaniowe europejskich miast zmieniając nie tylko poziom cen, ale również czynszów najmu. Postanowiliśmy zatem przyjrzeć się wartościom cen i czynszów w stolicach państw europejskich.

Analizie poddano ceny i czynsze najmu mieszkań o powierzchni od 45 do 55 metrów kwadratowych o średnim standardzie, zlokalizowane poza ścisłymi centrami miast. W przypadku czynszów były to wartości miesięcznych czynszów netto, bez tzw. opłat administracyjnych. Zaznaczyć trzeba również, że ze względu na obszerność tematu i jednocześnie stosunkowo niewielką ilość miejsca, analiza ta nie uwzględnia wszystkich różnic i uwarunkowań na poszczególnych rynkach, w tym kwestii administracyjnej regulacji wysokości czynszów czy różnic w standardzie budynków, stanowiąc jedynie proste zestawienie wartości dla poszczególnych lokalizacji. Dwie stolice – Valetta (stolica Malty) i Nikozja (stolica Cypru) nie zostały uwzględnione w zestawieniu ze względu na brak możliwości pozyskania danych.

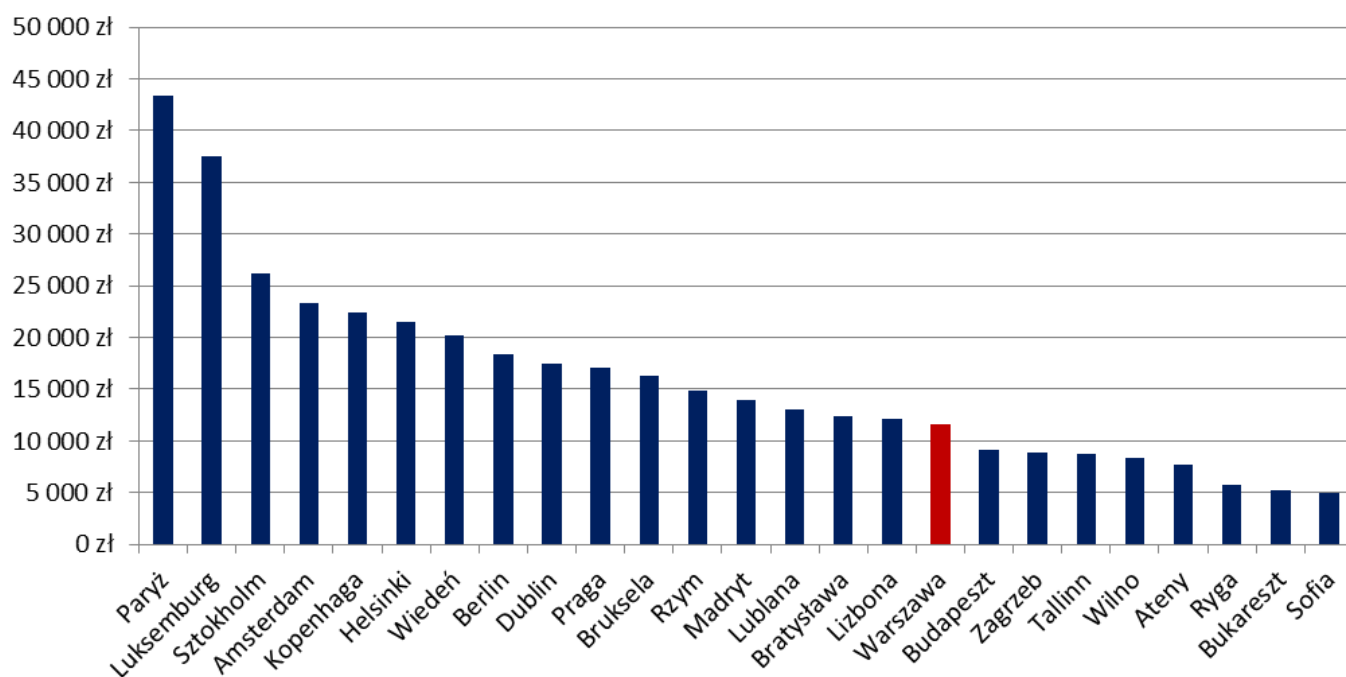
W analizie wykorzystano dane pochodzące zarówno z oficjalnych stron statystyki publicznej (Eurostat, ec.europa.eu) jak i serwisów internetowych poświęconych tematyce jakości życia (numbeo.com) oraz tematyce nieruchomościowej w poszczególnych krajach.

Wśród europejskich stolic krajów należących do UE zdecydowanym liderem pod względem wysokości cen mieszkań jest Paryż, gdzie metr kwadratowy mieszkania odpowiadającego przyjętym kryteriom kosztuje średnio 43 426 zł. Nieco niższe, choć nadal bardzo wysokie ceny obowiązują w Luksemburgu – 37 460 zł oraz w Sztokholmie, gdzie zanotowana cena wyniosła ponad 26 190 zł. Najniższe ceny tymczasem zanotowano w Rydze, Bukareszcie i Sofii – odpowiednio 5 790, 5 200 i 5 015 zł za metr kwadratowy mieszkania. Między najdroższą a najtańszą stolicą kraju Unii Europejskiej zanotowano zatem blisko dziewięciokrotną różnicę w cenie 1 metra mieszkania.

Wysokość cen mieszkań wskazuje również na wyraźny podział kontynentu. Poza Paryżem, który ze względu na specyficzne walory miejsca i nieproporcjonalnie wysoki popyt na nieruchomości ze strony obcokrajowców wymyka się nieco regułom, najwyższe ceny mieszkań notowano w stolicach krajów północnej Europy – Skandynawii, Niemczech, Holandii i Irlandii. Nieco niższe ceny obowiązują na południu i w regionie Europy centralnej, a zdecydowanie najtańsze mieszkania można natomiast nabyć w stolicach krajów Europy południowo-wschodniej oraz krajów bałtyckich. Na 25 badanych stolic Warszawa zajmuje w tym zestawieniu 17 miejsce. Przeciętna cena metra kwadratowego badanego typu mieszkania wyniosła w stolicy Polski 11 600 zł. Warszawa wyprzedziła tym samym m.in. Budapeszt, Zagrzeb czy Ateny, gdzie zanotowano średnie ceny na poziomie odpowiednio 9 140 zł, 8 870 zł i 7 730 zł. Ze stolic regionu Europy środkowo-wschodniej wyraźnie wyższe niż w Warszawie ceny mieszkań odnotowano w Pradze i Bratysławie. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w stolicy Czech wyniosła 17 096 zł (więcej niż m.in. w Rzymie czy Brukseli), a w stolicy Słowacji - 12 362 zł.



WYKRES 1. ŚREDNIE CENY 1 M.KW. MODELOWEGO MIESZKANIA W STOLICACH 25 PAŃSTW UE (RÓWNOWARTOŚĆ W Zł)



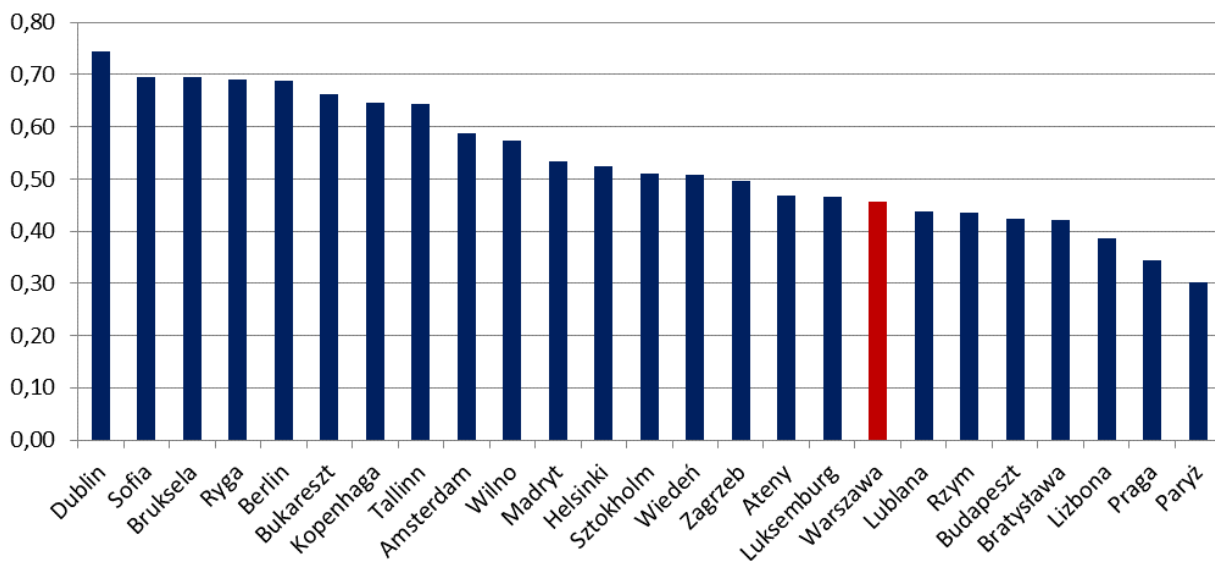
źródło: opracowanie własne Centrum AMRON

Ze zrozumiałych względów najdroższa stolica Unii Europejskiej – Paryż – zajmuje ostatnie miejsce w zestawieniu dostępności cenowej mieszkań, wyrażonej przez proporcję ceny metra kwadratowego mieszkania i średniego dochodu netto notowanego w poszczególnych miastach. Za przeciętną miesięczną pensję Paryżanin lub Paryżanka może nabyć zaledwie 0,30 metra kwadratowego mieszkania. Co ciekawe, na niewiele większą powierzchnię wystarczy przeciętna pensja mieszkańca zajmującej przedostatnie miejsce w zestawieniu czeskiej Pragi – 0,34 m.kw. czy trzeciej od końca Lizbony – 0,38 m.kw. Wydaje się, że w przypadkach obu tych miast, podobnie jak w przypadku Paryża, powodów tego zjawiska należy doszukiwać się przede wszystkim w ich atrakcyjności.

W najlepszej pod tym względem sytuacji znajdują się tymczasem mieszkańcy stolicy Irlandii, gdzie miesięczna pensja pozwala nabyć 0,75 m.kw. mieszkania, oraz Sofii – 0,7 m.kw. O ile jednak w przypadku Dublina wynik taki podyktowany jest przede wszystkim wysokością średniej płacy (ponad 2 500 euro), w przypadku Sofii wynika on raczej ze stosunkowo przystępnego poziomu cen mieszkań. Warszawa, z wynikiem 0,46 m.kw., lokuje się na 18. pozycji z dostępnością porównywalną do notowanej w Luksemburgu i Atenach (w obu przypadkach wynik również 0,46 m.kw.) i nieco wyższą niż w Lublanie, Rzymie i Budapeszcie (odpowiednio 0,44, 0,44 i 0,42 m.kw.).



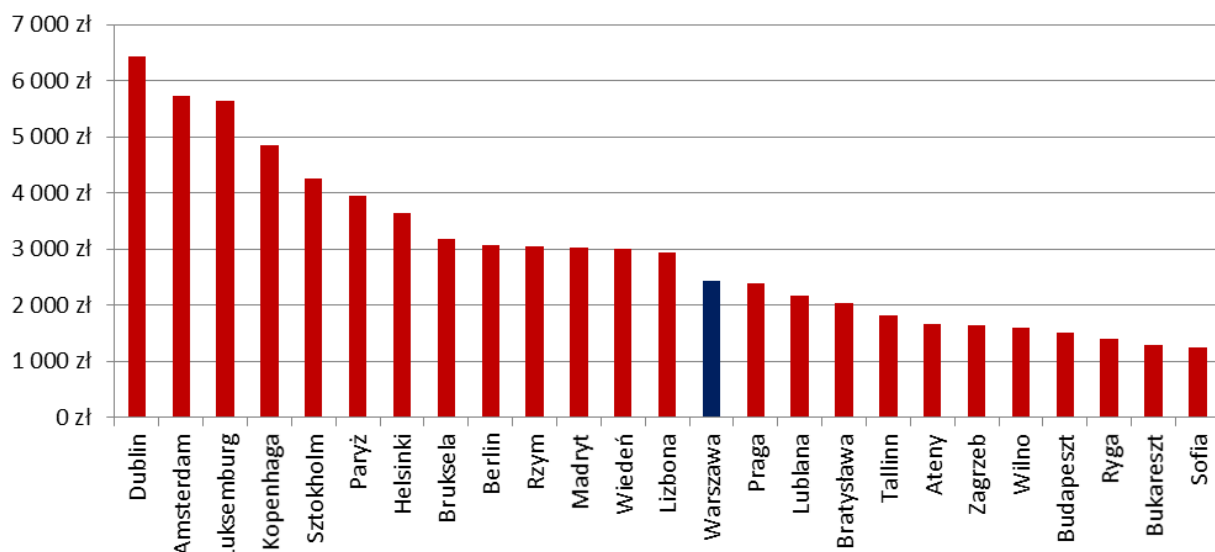
WYKRES 2. DOSTĘPNOŚĆ CENOWA MIESZKAŃ W STOLICACH 25 PAŃSTW UE



źródło: opracowanie własne Centrum AMRON

Nieco inaczej wygląda sytuacja z wysokością czynszów najmu mieszkań. Najwyższy czynsz najmu modelowego mieszkania wśród analizowanych stolic europejskich zanotowano ponownie w stolicy Irlandii. Miesięczne opłaty, bez uwzględnienia opłat administracyjnych, wyniosły tu średnio aż 6 440 zł. Nieco niższy, choć wciąż wysoki czynsz płacą mieszkańcy Amsterdamu i Luksemburga (odpowiednio 5 736 zł i 5 639 zł). Najniższy średni poziom czynszów zanotowano z kolei w Rydze (1 396 zł), Bukareszcie (1 287 zł) i Sofii (1 255zł). Warszawa z czynszem o wysokości 2 436 zł znalazła się w zestawieniu między Lizboną, gdzie przeciętny czynsz najmu analizowanego mieszkania wyniósł 2 937 zł i czeską Pragą (2 385 zł). Co istotne, zanotowany w Warszawie średni czynsz najmu był najwyższy spośród wszystkich stolic krajów dawnego bloku wschodniego (oczywiście poza Berlinem, gdzie średni czynsz najmu wyniósł 3 061 zł).

WYKRES 3. ŚREDNIE CZYNsze NAJMU MODELOWEGO MIESZKANIA W STOLICACH 25 PAŃSTW UE (RÓWNOWARTOŚĆ W ZŁ)

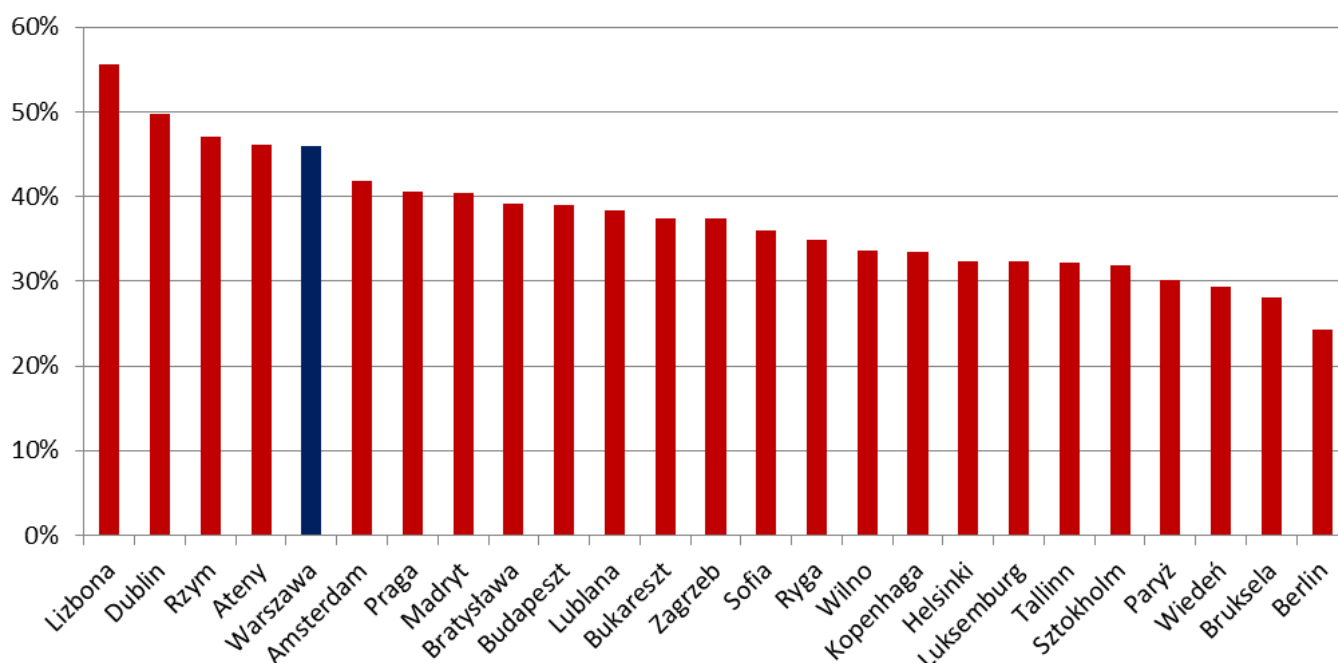


źródło: opracowanie własne Centrum AMRON



Zestawienie dostępności czynszowej (rozumianej na potrzeby niniejszej analizy jako proporcja średniego czynszu i średniego dochodu netto) wskazuje, że w badanej grupie miast proporcjonalnie najmniej na wynajem modelowego mieszkania wydają mieszkańcy Berlina. Przeciętny czynsz wynajmu badanego rodzaju mieszkania stanowi tam zaledwie 24,1% średniego dochodu netto. W dobrej sytuacji znajdują się również mieszkańcy Brukseli (28,1%) oraz Wiednia (29,4%). Na przeciwnym biegunie są natomiast mieszkańcy Lizbony. W stolicy Portugalii czynsz najmu przykładowego mieszkania stanowi aż 55,6% średniego dochodu netto. Niewiele wyższa jest dostępność czynszowa mieszkań w Dublinie (49,7% średniego dochodu netto) oraz Rzymie (47%). Stolica Polski niestety zajmuje w tym zestawieniu wysokie, 5. miejsce, będąc nieznacznie tylko wyprzedzana przez Ateny (46,1%). Przeciętny najemca modelowego mieszkania w Warszawie wydaje na czynsz 46% swojego miesięcznego dochodu. Ponownie jest to najwyższy wynik notowany w regionie.

WYKRES 4. DOSTĘPNOŚĆ CZYNSZOWA MIESZKAŃ W STOLICACH 25 PAŃSTW UE

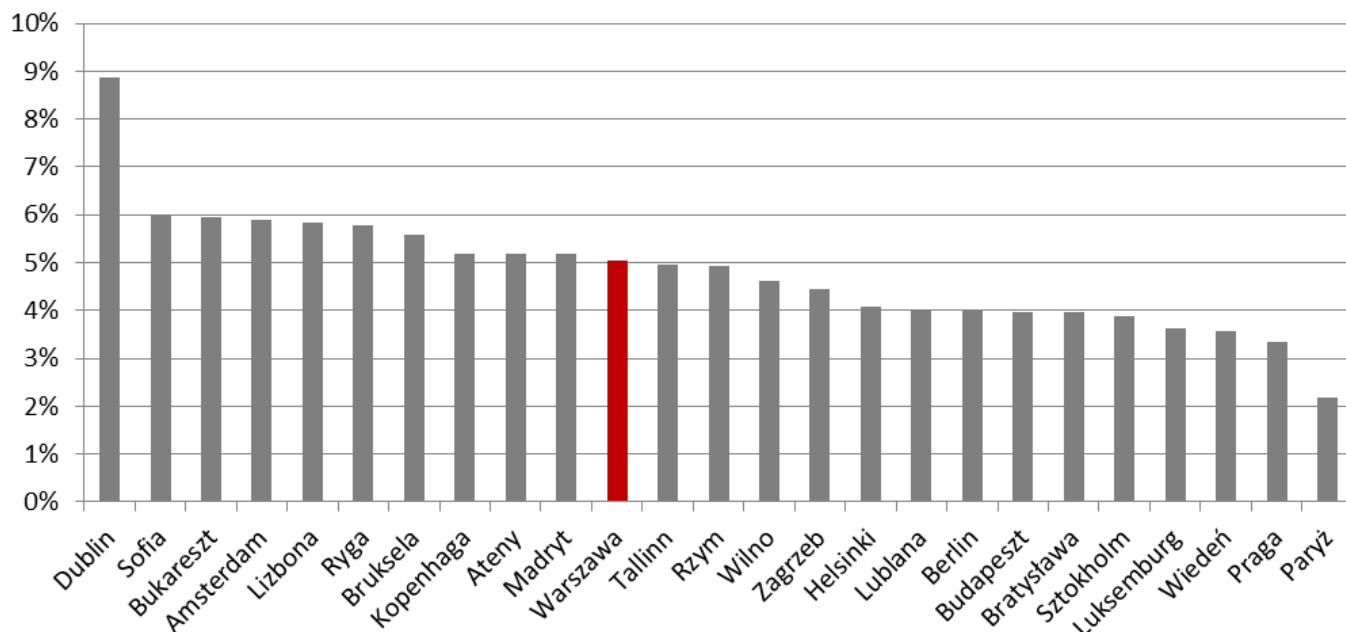


źródło: opracowanie własne Centrum AMRON

Ciekawe wnioski płyną również z analizy wysokości prostych stóp zwrotu z inwestycji w mieszkanie pod wynajem w poszczególnych europejskich stolicach (dla okresu rocznego). Ponownie liderem zestawienia jest Dublin, gdzie prosta stopa zwrotu dla modelowego mieszkania przekracza poziom 8,8%. Jest to przede wszystkim skutkiem wysokiego poziomu czynszów najmu notowanego w stolicy Irlandii. Zdecydowanie najniższą stopę zwrotu zanotowano natomiast w Paryżu (zaledwie 2,2%), co z kolei wynika z wysokich cen mieszkań. Wysokość stóp zwrotu dla pozostałych badanych lokalizacji zawierały się w przedziale od 6% dla Sofii do 3,3% dla stolicy Czech. Warszawa, gdzie stopa zwrotu dla modelowego mieszkania, mimo spowodowanych pandemią COVID-19 spadków wysokości czynszów wyniosła 5%, zajęła w zestawieniu miejsce 11. i została wyprzedzona przez m.in. Madryt, Ateny i Kopenhagę. We wszystkich tych miastach zanotowano taki sam poziom stopy zwrotu – 5,2%. Zbliżony do notowanego w Warszawie poziom stopy zwrotu zanotowano również w Tallinnie (5%) i Rzymie (4,9%).



WYKRES 5. PROSTA STOPA ZWROTU Z INWESTYCJI W MODELOWE MIESZKANIE POD WYNAJEM DLA OKRESU ROCZNEGO W STOLICACH 25 PAŃSTW UE



źródło: opracowanie własne Centrum AMRON



JERZY PTASZYŃSKI

Dyrektor Działu Badań i Obsługi Rynku Nieruchomości

e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.